



TOME 1 « EXIGENCES DE SITE »

MARCHÉ PUBLIC DE MAITRISE

Centre Hospitalier de Joigny (89 300)

Construction du nouvel hôpital

VERSION 1 DU 30 JUIN 2025

Groupe Hospitalier du Territoire Nord Yonne
Centre Hospitalier de Sens
1, Avenue Pierre De Coubertin
BP 108
89 108 SENS Cedex

SOCOFIT S.A.S.

Assistant Maîtrise d’Ouvrage

Parc Saint Christophe

10, avenue de l’entreprise

95863 CERGY PONTOISE Cedex



1 SOMMAIRE

2	PRÉAMBULE.....	3
2.1	PREAMBULE.....	3
2.2	LE TOME 1 « EXIGENCES DE SITE ».....	3
1.	LES INTERVENANTS	4
3	CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	7
3.1	LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SITE ET AU NOUVEAU BATIMENT	7
4	PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION.....	9
2.	L'ETABLISSEMENT SUPPORT DU GHT NORD YONNE	9
3.	LE CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY	9
4.	LE SITE DE GERIATRIE EN LIEN AVEC LE NOUVEL HOPITAL	10
4.1	LE CONTEXTE D'AMENAGEMENT POUR LA CONSTRUCTION DU NOUVEL HOPITAL	10
4.2	LOCALISATION DE LA PARCELLE LIBRE	11
4.3	LES CONTRAINTES URBAINES	13
4.4	OAP – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°03	14
4.5	PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.....	15
4.6	ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES.....	16
4.7	ANALYSE DES RISQUES ENVIRONNANTS DU SITE.....	17
5.	LES DONNÉES CLIMATIQUES.....	18
4.8	TEMPERATURES A JOIGNY EN 2023 (89).....	18
4.9	ENSOLEILLEMENT A JOIGNY EN 2023 (89).....	19
4.10	PLUIE A JOIGNY EN 2023 (89).....	20
4.11	CLIMAT A JOIGNY EN 2023 (89)	20
5	LA PARCELLE LIBRE ZM 105	21
5.1	LA PARCELLE ZM 105, UN CHANGEMENT DE DESTINATION PREVU	21
5.2	L'ENVIRONNEMENT PROCHE	22
5.3	LA PARCELLE ZM 105 : IMAGES DU SITE / PROFILS ALTIMETRIQUES / RESEAUX	23
5.4	LES ACCES.....	28
5.5	LES BESOINS EN STATIONNEMENT DU NOUVEL HOPITAL.....	29
5.6	UN MOBILITE DOUCE.....	30

2 PRÉAMBULE

2.1 Préambule

Le **Groupe Hospitalier de Territoire (GHT) Nord Yonne** a lancé un projet de construction du nouvel hôpital de Joigny, destiné à remplacer l'établissement actuel. Cette initiative répond à une nécessité pressante : les infrastructures existantes, sont vieillissantes et de plus en plus inadaptées aux exigences modernes de soins. Elles ne permettent plus d'assurer une prise en charge optimale des patients ni de garantir de bonnes conditions de travail aux professionnels de santé.

Un projet structurant pour l'offre de soins

Face à ces constats, la construction du nouvel hôpital s'inscrit dans une volonté d'améliorer significativement la qualité des soins et des services proposés à la population locale. Ce projet a pour objectif de moderniser les équipements médicaux, d'optimiser l'organisation et d'offrir aux patients un cadre plus sécurisé, confortable et adapté aux dernières normes en vigueur.

L'établissement sera conçu pour répondre aux besoins actuels et futurs du territoire, avec des infrastructures adaptées aux évolutions technologiques. Il intégrera ainsi des espaces mieux dimensionnés, des équipements de pointe et des parcours patients optimisés pour une prise en charge plus fluide et plus efficiente.

Un engagement pour les professionnels de santé

Au-delà des bénéfices pour les patients, ce projet vise également à améliorer les conditions de travail du personnel hospitalier. Des espaces ergonomiques, une meilleure organisation des services et des équipements modernes contribuera à renforcer l'attractivité de l'établissement et à faciliter le recrutement de nouveaux professionnels de santé.

Le GHT Nord Yonne s'engage à faire de ce nouvel hôpital un lieu de soins d'excellence, en adéquation avec les besoins de la population et les enjeux de santé publique. Cette initiative témoigne d'une ambition forte : renforcer durablement l'offre de soins dans la région et garantir à chacun un accès à des services de santé de qualité, dans un environnement adapté et sécurisé.

2.2 Le tome 1 « Exigences de site »

Le présent document constitue le **Tome 1 « Exigences de site »** du Programme Technique Détaillé (PTD), lequel a pour vocation de guider la conception et la réalisation du projet architectural en prenant en compte les caractéristiques physiques, réglementaires et contextuelles de la parcelle concernée. Il s'inscrit dans une démarche globale qui vise à garantir la faisabilité du projet, sa conformité aux normes en vigueur et son intégration harmonieuse dans son environnement.

Ce tome analyse en premier lieu la situation géographique du site, son environnement immédiat et sa morphologie urbaine. Il identifie les principales contraintes imposées par le Plan Local d'Urbanisme, les règlements d'urbanisme, les servitudes éventuelles ainsi que les prescriptions architecturales spécifiques à respecter.

Il précise également les éléments existants sur ou à proximité de la parcelle, notamment en matière de réseaux (eau, électricité, assainissement, télécommunications), d'accès à la voirie et de connexion aux infrastructures urbaines.

Les aspects liés à la mobilité et à l'accessibilité sont également traités, afin d'assurer un fonctionnement optimal du futur équipement pour tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, une attention particulière est portée aux caractéristiques géotechniques et aux risques liés au sol : stabilité, nature des sous-sols, présence éventuelle de pollution ou de nappe phréatique.

Ces éléments conditionnent les choix structurels et techniques ultérieurs. Le contexte climatique local est également abordé, fournissant les données météorologiques de référence nécessaires à la conception bioclimatique et à l'optimisation énergétique du bâtiment.


Ce tome s'inscrit dans la logique globale du Programme Technique Détaillé, organisé en sept volumes :

- **TOME 1 : Les exigences de site ;**
- TOME 2 : Les exigences fonctionnelles ;
- TOME 3 : Les tableaux des surfaces ;
- TOME 4 : Les exigences techniques ;
- TOME 5 : Les exigences environnementales ;
- TOME 6 : Les fiches espaces ;
- TOME 7 : Les documents annexes au programme technique détaillé.


Ensemble, ces documents forment un socle structurant pour assurer la qualité, la pérennité et l'adaptabilité du projet, en répondant aux attentes du Maître d'Ouvrage tout en respectant les obligations réglementaires. Le présent tome doit être considéré comme un référentiel de base dont les prescriptions minimales devront impérativement être prises en compte à chaque phase du projet, depuis les études jusqu'à la réalisation.

1. Les intervenants


2.2.1 L'acheteur

L'acheteur	GROUPEMENT HOSPITALIER DU TERRITOIRE NORD YONNE 1, Avenue Pierre de Coubertin BP 108 89108 SENS Cedex
	Représenté par madame Véronique ROBIN , Directrice générale du GHT Nord Yonne.

2.2.2 Le maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage	GROUPEMENT HOSPITALIER DE JOIGNY 3, Quai de l'hôpital 89 300 JOIGNY
	Le centre hospitalier de Joigny est représenté par Madame MOREL JOURNEL , Directrice Adjointe et Cheffe de projet du nouvel hôpital.

2.2.3 Lieux de réalisation du projet

	CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY Avenue Jean HEMERY 300 JOIGNY
---	---

2.2.4 Le Contrôleur technique (CT)

L'ouvrage à réaliser est soumis au contrôle technique prévu par l'article R 111-38 du code de la construction est de l'habitation (CCH).

Le contrôleur technique est l'entreprise : **en cours de désignation.**


2.2.5 Le Coordonnateur sécurité et protection de la santé (CSPS)

Le chantier est soumis aux dispositions des L 4532-2 et suivant du code du travail.

Le coordonnateur SPS est l'entreprise : **en cours de désignation.**

2.2.6 L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage / Le programmiste (AMO)

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) a été désigné pour accompagner le maître d'ouvrage pendant toute la réalisation de l'opération.

AMO Programmiste (Le mandataire) 	SOCOFIT Siège social : 7 avenue Neil Armstrong – 33 700 MÉRIGNAC. Projet rattaché à la Direction Régionale Seine Nord. Campus St-Christophe 95863 CERGY PONTOISE
--	---

APSYS SANTE MAZARS Programmiste 	APSYS SANTE – MAZARS 10, Rue ÉRARD – 75 012 PARIS
---	---

3 CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

3.1 Les contraintes réglementaires applicables au site et au nouveau bâtiment

Les directives techniques seront en stricte conformité avec les normes, code du travail, les décrets et les spécifications techniques en vigueur pour les Établissements Recevant du Public (ERP), ainsi qu'avec les règlements relatifs à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

L'équipe de conception est tenue, pour tout ce qui concerne les infrastructures, les structures, les équipements et les aménagements, de se référer scrupuleusement aux derniers textes réglementaires en vigueur lors de l'élaboration du projet et de la réalisation de l'ouvrage. Une attention particulière doit être portée par le concepteur aux éléments suivants :

- Le Plan Local d'Urbanisme « PLUiH approuvé le 18 décembre 2019 » ;
- Code de la commande publique ;
- Code de la Santé publique ;
- Code de l'urbanisme ;
- Code de la construction et de l'habitation ;
- Code du travail ;
- Code des assurances ;
- Règlement de sécurité contre l'incendie applicable aux établissements recevant du public ERP ;
- Règlements relatifs à l'accessibilité et à l'accueil des personnes handicapées ;
- Règlement sanitaire départemental ;
- Réglementation relative aux dispositifs médicaux ;
- Réglementation relative à la prévention des risques liés à la présence d'amiante et de plomb dans les immeubles bâtis, à l'interdiction d'emploi de l'amiante, et des textes subséquents ;
- Textes réglementaires liés à l'activité des ouvrages à réaliser et des ouvrages à restructurer ;
- Prévention relative à la légionnelle ;
- Normes françaises (NF) et européennes (EN) homologuées éditées par l'association Française de normalisation (A.F.N.O.R.) ;
- Cahier des Clauses Techniques Générales applicables aux marchés publics de Travaux ;
- Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de Travaux et aux marchés publics de Prestation Intellectuelles ;

- La réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire ;
- Liste non exhaustive.

Les directives qui suivent ont le potentiel de renforcer les exigences de ces textes réglementaires. En outre, le concepteur se référera aux guides "ASPEC" (disponibles sur le site www.aspec.fr), notamment pour la conception des éléments tels que les portes, les cloisons, les plafonds, les enveloppes, les réseaux aérauliques, les sas, etc., dans les espaces sensibles d'un point de vue sanitaire.

En cas de conflit entre deux textes réglementaires, le concepteur devra adopter la mesure la plus contraignante ou restrictive.

L'utilisation de nouveaux matériaux ou de méthodes de construction non conventionnelles devra être accompagnée d'explications techniques détaillées, de références appropriées et d'une évaluation technique favorable.

Les réglementations administratives et techniques énumérées ci-avant ne sont pas limitatives. Elles devront être complétées par le concepteur à l'aide des décrets arrêtés et normes en vigueur à la date de réalisation de l'ouvrage.

4 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

4.1 L'établissement support du GHT Nord Yonne

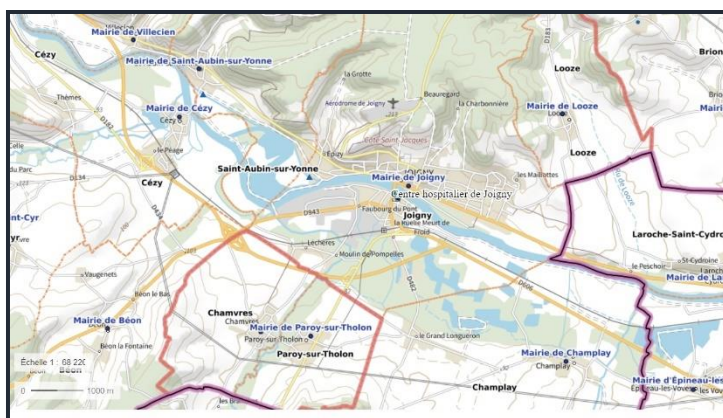
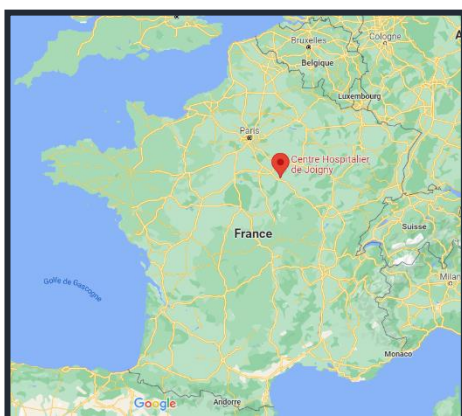
Le Centre Hospitalier de Sens est un établissement médical situé au cœur de la ville de Sens (89), il joue un rôle essentiel en tant qu'établissement support du Groupement Hospitalier de Territoire du Nord Yonne. Ce groupement hospitalier de territoire (GHT) est une structure mise en place pour favoriser la coordination et la complémentarité des soins de santé sur un territoire donné.

Le Centre Hospitalier de Sens assume plusieurs responsabilités au sein du GHT du Nord Yonne. Il sert de point central pour la gestion des ressources médicales, humaines et logistiques nécessaires à la prise en charge des patients sur le territoire.

En tant qu'établissement de support, le Centre Hospitalier de Sens participe activement à la mutualisation des compétences et des moyens, ce qui permet d'optimiser l'efficacité des soins tout en répondant aux besoins de santé de la population du Nord Yonne.

4.2 Le centre hospitalier de Joigny

L'hôpital de Joigny, situé stratégiquement entre Sens et Auxerre, joue un rôle crucial dans le paysage médical du département de l'Yonne. Niché dans cette ville charmante, il dessert un bassin de population diversifié, répondant aux besoins de santé d'environ 50 000 habitants répartis sur un territoire semi-rural. Ce positionnement géographique permet à l'hôpital de Joigny de combler un besoin médical entre ces deux grandes villes, offrant des services de proximité indispensables pour les résidents des petites communes environnantes. L'établissement se distingue par une offre de soins polyvalente, incluant des consultations spécialisées, des urgences. Les équipes médicales et paramédicales y travaillent en étroite collaboration pour assurer une prise en charge de qualité et adaptée aux besoins spécifiques de chaque patient.



Le Centre Gériatrie de Joigny se situe à mi-distance du Centre Hospitalier pivot de Sens et du Centre Hospitalier d'Auxerre

4.3 Le site de gériatrie en lien avec le nouvel hôpital

Le site de gériatrie de l'hôpital de Joigny, connu sous le nom de "Le Hameau", est un élément essentiel du réseau de santé local, situé non loin de l'hôpital principal. Ce positionnement stratégique permet une synergie efficace entre les deux sites, les services gériatriques, les autres spécialités médicales, la logistique assurant une continuité des soins optimale pour les patients âgés.

Le Hameau dessert un bassin de population significatif, principalement composé de personnes âgées résidant dans les environs semi-ruraux de Joigny. En offrant des services de proximité tels que des soins de longue durée, des consultations spécialisées en gériatrie, et des programmes de réhabilitation, Le Hameau répond aux besoins spécifiques de cette population vulnérable.

Ce site est actuellement au cœur des travaux du présent programme, visant à moderniser et à améliorer les infrastructures pour mieux répondre aux exigences croissantes de la prise en charge gériatrique.

Les équipes médicales et soignantes du Hameau sont dédiées à offrir des soins personnalisés et de haute qualité, tout en favorisant le maintien de l'autonomie des résidents dans un cadre sécurisé et accueillant. Grâce à ces efforts de rénovation et à une approche centrée sur le patient, Le Hameau continue de jouer un rôle crucial dans le bien-être des personnes âgées de la région, renforçant ainsi le maillage sanitaire local.

4.4 Le contexte d'aménagement pour la construction du nouvel hôpital

L'architecture du nouvel hôpital doit être soigneusement conçue pour répondre aux besoins spécifiques des patients tout en favorisant un environnement de travail optimal pour le personnel. Cette approche architecturale doit intégrer des éléments qui favorisent le bien-être et la sécurité des patients, tels que des espaces lumineux et ouverts, des zones de détente et de tranquillité, ainsi que des équipements adaptés.

De plus, il est essentiel que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans le cadre environnant, en tenant compte de l'environnement naturel et champêtre du site situé à l'extérieur de Joigny mais aussi à proximité d'un quartier pavillonnaire, et du centre de secours et d'incendie.

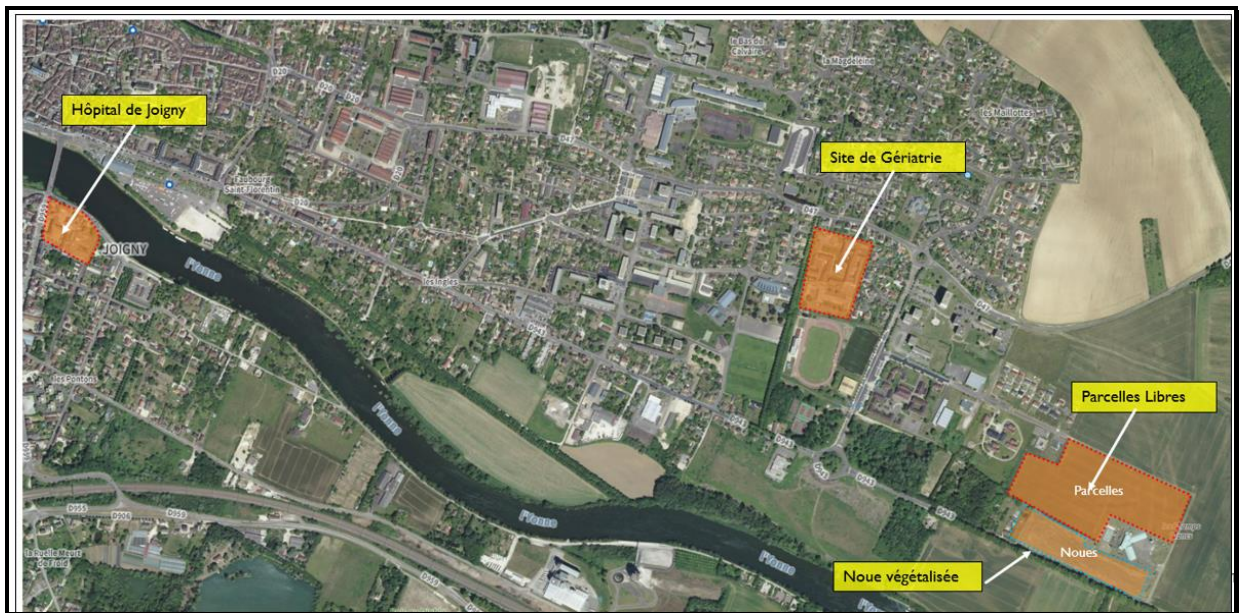
Cette intégration architecturale sera aussi une intégration paysagère qui doit s'adapter aux exigences de l'**AOP (Organisation d'Aménagement et de Programmation)**. Ces exigences devront aussi contribuer à créer un environnement apaisant, thérapeutique et bénéfique pour les patients. En parallèle, elle offre également un cadre de travail agréable pour le personnel, favorisant ainsi leur bien-être et à la qualité de vie au travail.

Le concepteur devra intégrer aussi des contraintes constructives visant à garantir la sécurité et la protection des personnes. Cela implique l'utilisation de matériaux non toxiques et résistants, excluant tout élément potentiellement dangereux ou pouvant être utilisé à des fins auto-infligées. Les espaces doivent être agencés de manière à minimiser les risques de blessures, en évitant les angles vifs, les objets tranchants, et en choisissant des éléments de mobilier sécurisés.

De plus, une surveillance constante et un contrôle des accès sont indispensables pour prévenir tout comportement à risque, nécessitant l'intégration de dispositifs de sécurité. Ces contraintes assurent que le bâtiment, les matériaux et la conception répondent aux normes de sécurité les plus strictes.

4.5 Localisation de la parcelle libre

Le nouvel hôpital de Joigny sera construit à proximité du centre de secours, **avenue Jean-Hemery**, plus précisément **chemin du Petit Tuot, 89300 Joigny**. Le terrain retenu pour ce projet correspond à la **parcelle cadastrale ZM 105**.



Plan de situation



Répartition des parcelles ZM 105 / ZM 155



Délimitation des parcelles

4.6 Les contraintes urbaines

Règlement d'urbanisme applicable

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Zone 1AUX

Ce zonage s'applique à l'ensemble du projet, sous réserve du respect des recommandations spécifiques à la zone 1AUX.

Usage actuel : La construction d'un équipement de santé est actuellement interdite sur la parcelle.

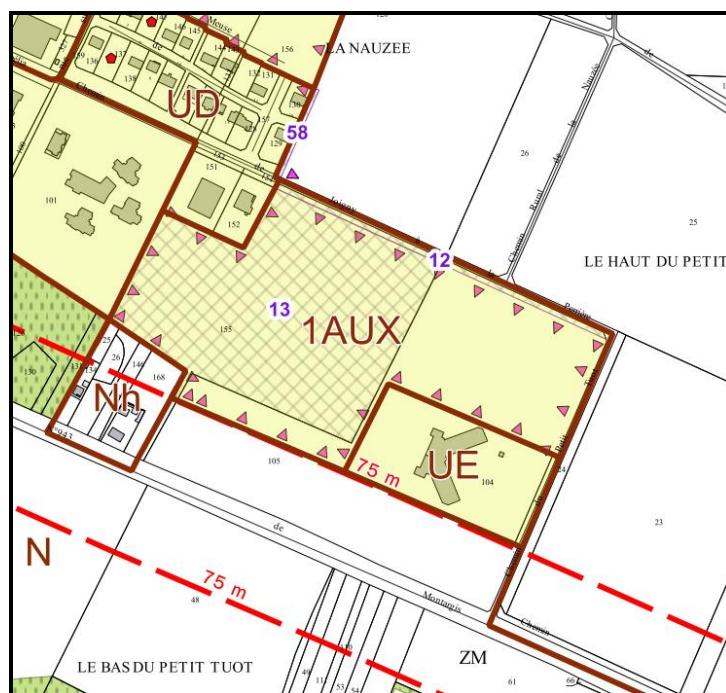
Hauteur des constructions : 14 mètres maximum pour les bâtiments de grande hauteur. Des dérogations sont possibles pour les constructions nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions : Un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est exigé. Là aussi, des dérogations peuvent être accordées pour les équipements publics.

Stationnement : Aucune réglementation spécifique n'est précisée pour les équipements de santé.

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) :

Le site est concerné par un plan de prévention des risques d'inondation lié aux débordements de l'Yonne.



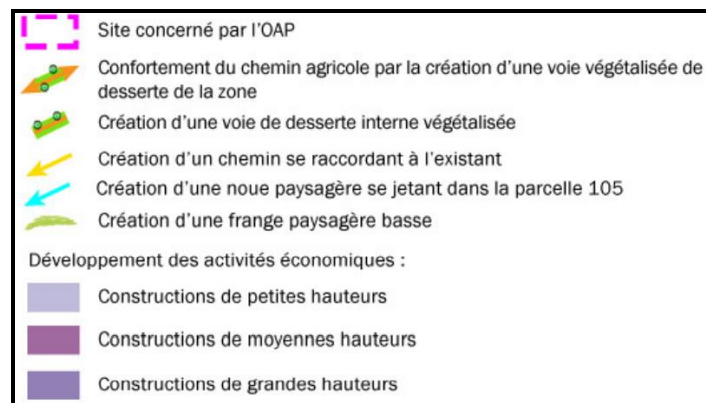
4.7 OAP – Orientation d'aménagement et de programmation n°03

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3, vise à accueillir de nouvelles activités, doit prendre en compte la proximité des habitations ainsi que la topographie du terrain. Trois hauteurs de construction sont prévues : petites, moyennes et grandes.

Afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, une noue paysagère longera la voirie interne traversante orientée est-ouest, pour rejoindre la parcelle ZM 105, destinée à la récupération des eaux de pluie (voir le schéma de principe de l'OAP).

Les hauteurs de construction sont définies comme suit :

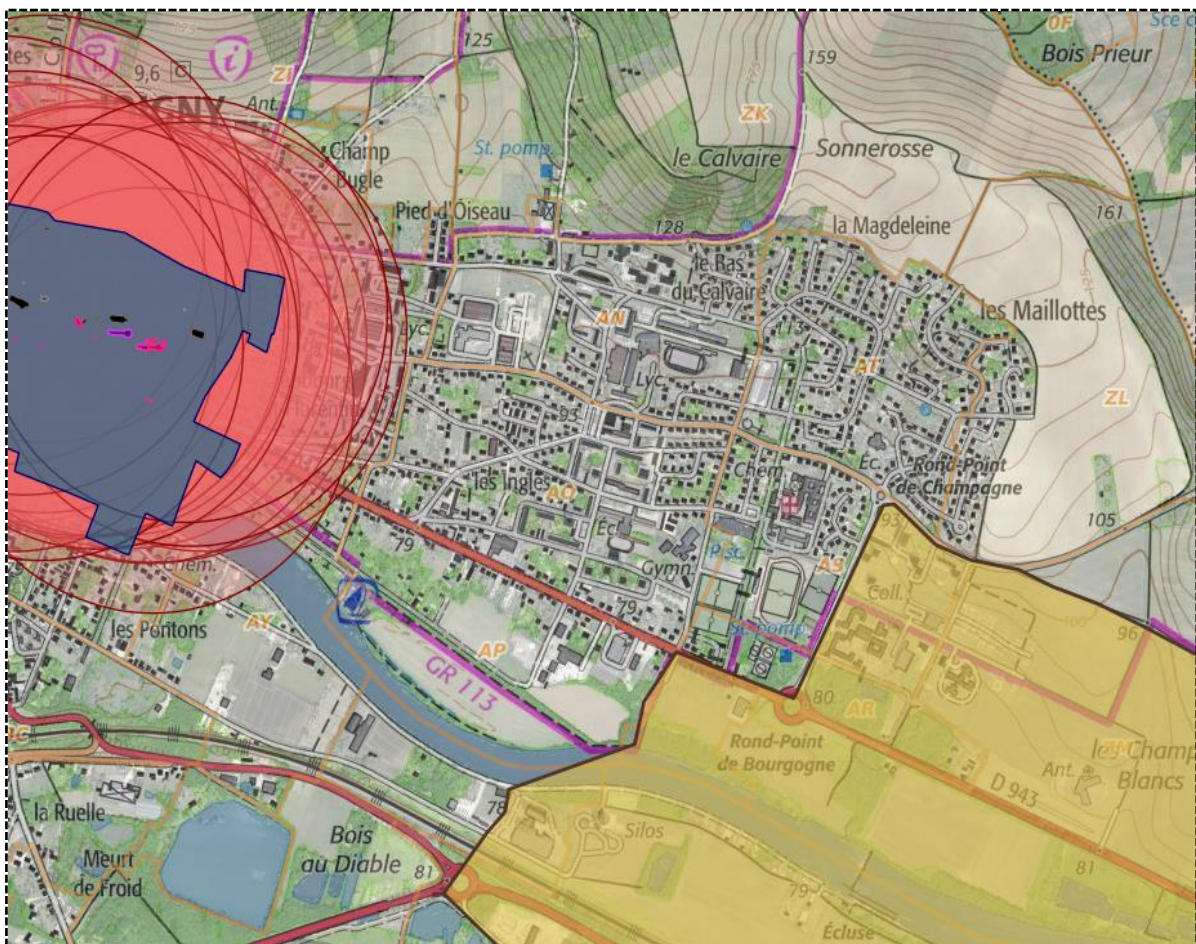
- Constructions de petite hauteur : jusqu'à +4 m
- Constructions de hauteur moyenne : jusqu'à +8 m
- Constructions de grande hauteur : jusqu'à +14 m



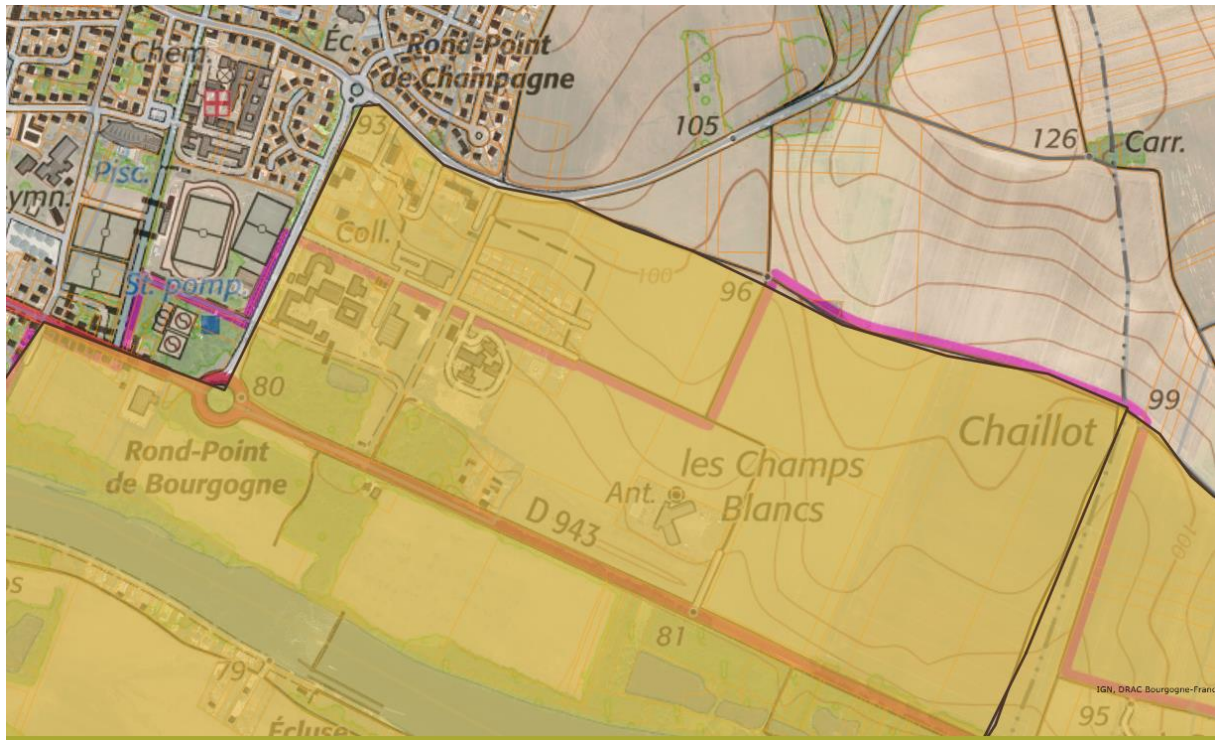
4.8 Périmètre de protection des monuments historiques

Dans le cadre du projet de construction d'un nouvel hôpital, et conformément aux documents d'urbanisme et aux recommandations en vigueur, la parcelle retenue n'est pas soumise aux contraintes réglementaires liées à la protection des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables.

Située en dehors du périmètre de la ville de Joigny, elle se trouve hors des zones de protection relevant des Architectes des Bâtiments de France (ABF), dans un secteur en cours d'aménagement.



4.9 Zone de présomption de prescriptions archéologiques



Le site se situe dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques couvrant les secteurs suivants : La Noë, Les Tilleuls, Les Champs Blancs, La Nauzée, Les Ingles.

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des secteurs dans lesquels tout projet d'aménagement affectant le sous-sol est présumé nécessiter des prescriptions archéologiques préalables à sa réalisation.

Ces zones sont définies par arrêté du préfet de région, dans le cadre de l'établissement ou de la mise à jour de la carte archéologique nationale, qui recense et organise les données archéologiques disponibles sur l'ensemble du territoire français.







L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être impactés par les travaux et les projets d'aménagement.

4.10 ANALYSE DES RISQUES ENVIRONNANTS DU SITE

Les informations fournies ci-dessous visent à sensibiliser le concepteur aux risques naturels et technologiques du site. **Il est impératif que le concepteur vérifie l'existence de tous les risques en place et qu'il intègre dans sa proposition toutes les mesures nécessaires pour y faire face. Après la soumission de son offre, le concepteur ne pourra pas prétendre ignorer quoi que ce soit concernant le site.**

SITE – Parcelle libre	<p>CENTRE HOSPITALIER DE JOIGNY</p> <p>Parcelle libre pour la construction du nouvel hôpital</p> <p>Chemin du petit Tuot – 89 300 JOIGNY</p>
-----------------------	--

6 Risques naturels identifiés :

	INONDATION	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
	MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : MODÉRÉ
	RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

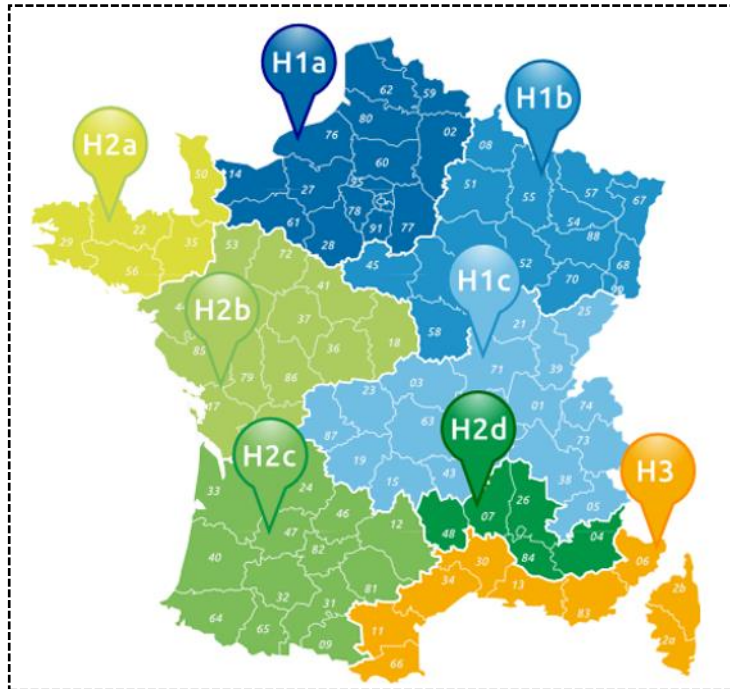
2 Risques technologiques identifiés :

	INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

4.11 LES DONNÉES CLIMATIQUES

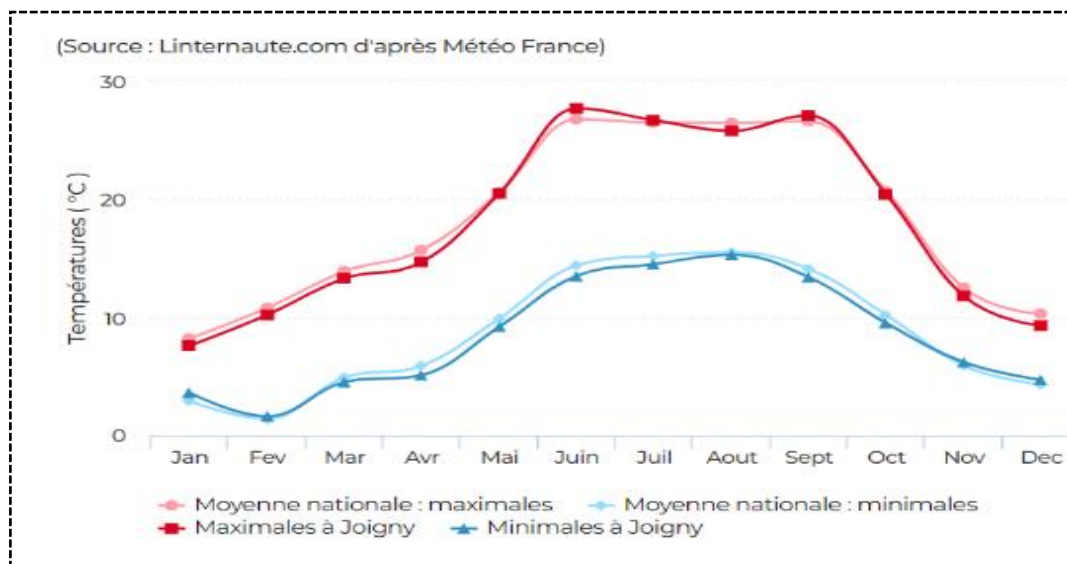
Les informations suivantes sont fournies à titre informatif et ne remplaceront pas les données plus récentes provenant de divers logiciels de calculs.

Le département de l'YONNE est placé en zone H1b :

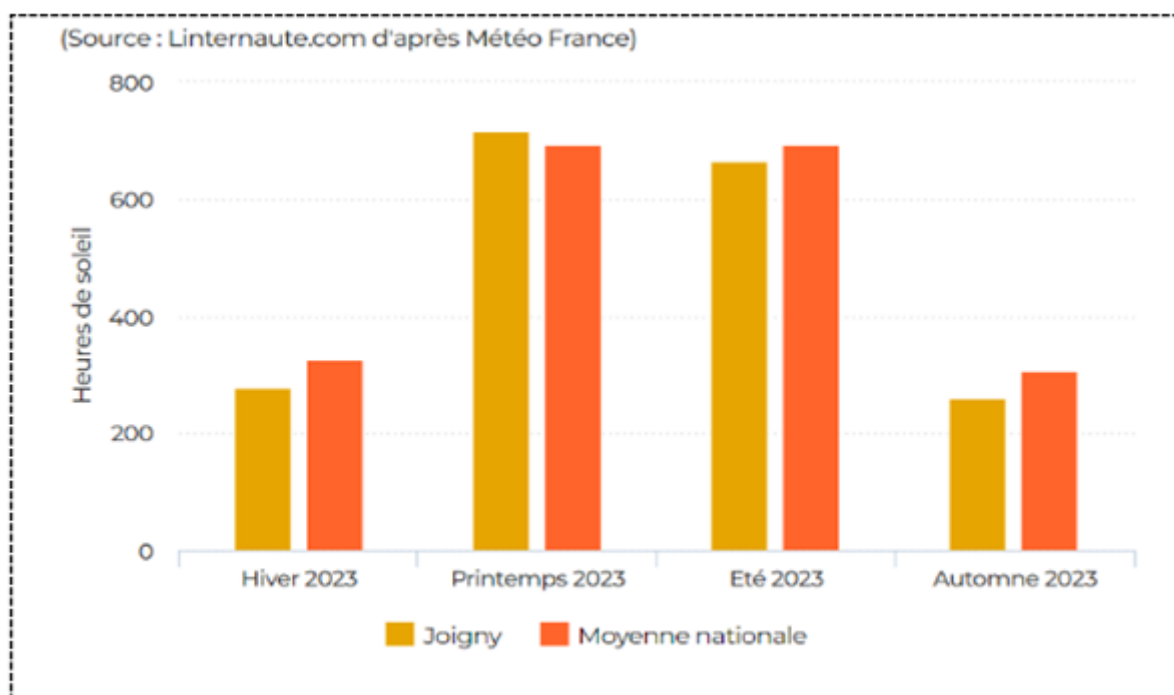


Les données climatiques

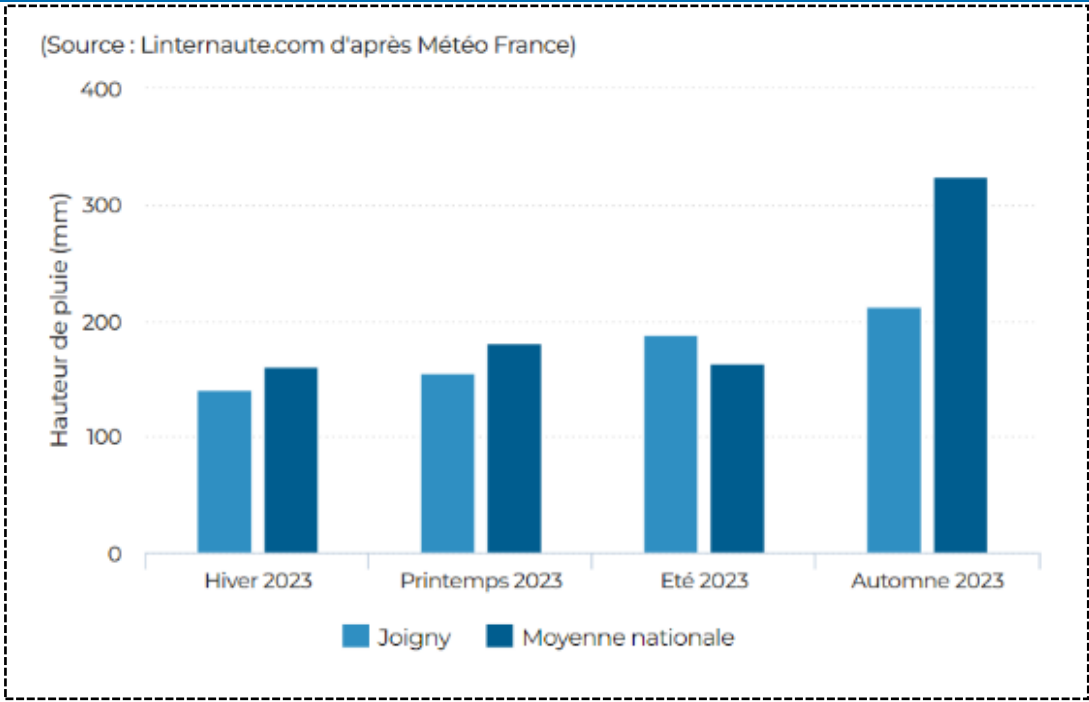
4.12 Températures à Joigny en 2023 (89)



4.13 Ensoleillement à Joigny en 2023 (89)



4.14 Pluie à Joigny en 2023 (89)



4.15 Climat à Joigny en 2023 (89)

	Hiver	Printemps	Eté	Automne
Soleil				
Heures d'ensoleillement	277 h	717 h	665 h	262 h
Moyenne nationale	327 h	693 h	694 h	307 h
Equivalent jours de soleil	12 j	30 j	28 j	11 j
Moyenne nationale	14 j	29 j	29 j	13 j
Pluie				
Hauteur de pluie	140 mm	155 mm	188 mm	212 mm
Moyenne nationale	161 mm	180 mm	163 mm	324 mm
Vent				
Vitesse de vent maximale	90 km/h	72 km/h	83 km/h	79 km/h
Moyenne nationale	155 km/h	155 km/h	137 km/h	184 km/h

5 La parcelle libre ZM 105

5.1 La parcelle ZM 105, un changement de destination prévu

Le projet de construction du nouvel hôpital est situé à Joigny (89300), à proximité immédiate du centre de secours. La parcelle identifiée est actuellement classée en zone agricole (zone A) et exploitée par un agriculteur.

Un changement de destination de cette parcelle est nécessaire pour permettre l'implantation d'un équipement public. La procédure de modification de l'affectation du terrain auprès des instances compétentes a été engagée au moment de la rédaction du présent programme.

Le terrain présente une forte déclivité, ce qui imposera une adaptation rigoureuse du projet architectural et technique, tant en ce qui concerne le positionnement des bâtiments, que la gestion des mouvements de terres. Une attention particulière devra également être portée à la maîtrise des eaux de ruissellement issues du bassin versant, afin de prévenir tout risque d'érosion ou d'inondation en aval.



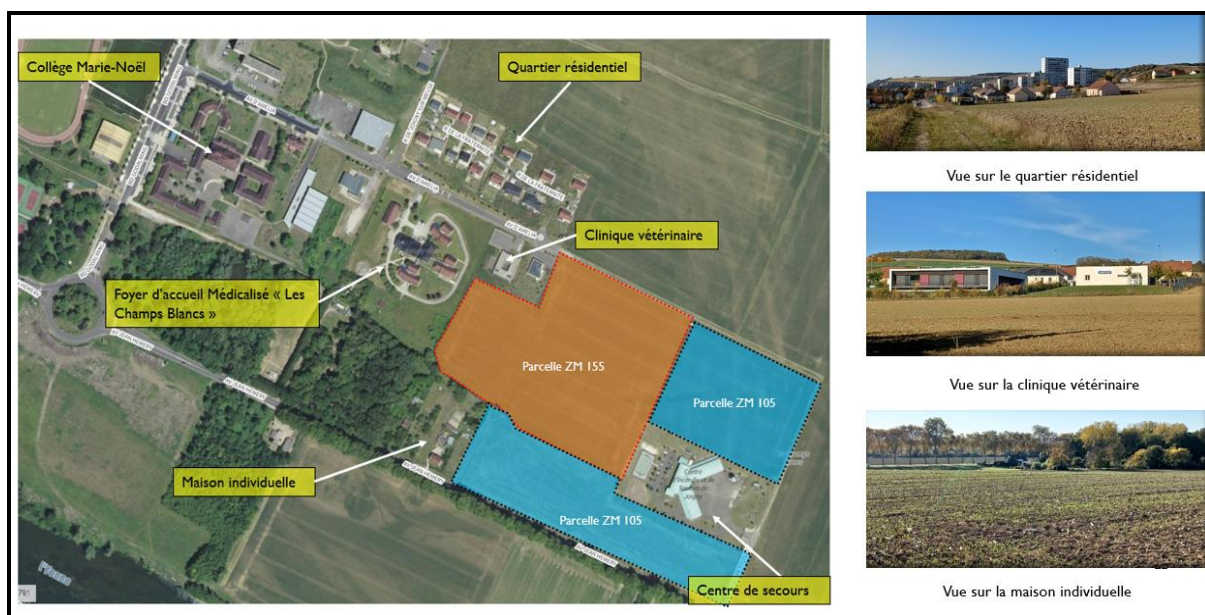
5.2 L'environnement proche

La parcelle ZM105, destinée à accueillir le futur hôpital, est située à Joigny (89300). Elle est directement bordée par le centre de secours de Joigny ainsi que par une noue, également inscrite sous la référence ZM105. Cette noue assure la collecte des eaux pluviales du secteur avant leur rejet vers l'Yonne par un déversoir.

La parcelle voisine ZM155 est actuellement exploitée par un agriculteur.

Du côté de l'avenue Jean Hemery, on trouve une maison individuelle avec un accès privatif sur la voie. En partie haute du terrain, et en cohérence avec la forte déclivité du site, plusieurs établissements sont déjà implantés : une clinique vétérinaire, un foyer d'accueil médicalisé « Les Champs Blancs », puis un quartier résidentiel en développement, destiné à s'étendre par la réalisation de nouvelles constructions. Enfin, en limite supérieure du secteur, se situe le collège Marie Noël.

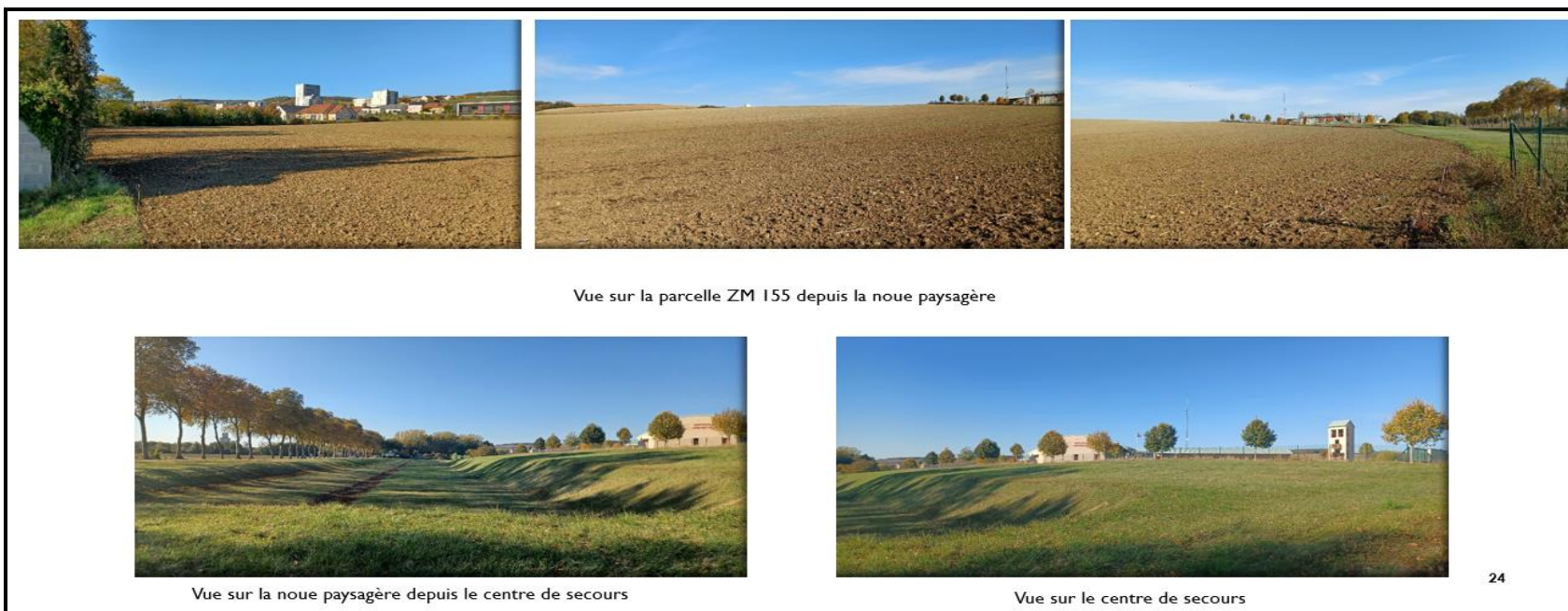
La configuration du site, marquée par un relief prononcé, nécessitera une intégration soignée du projet, tant en termes de positionnement du bâtiment, que de gestion des flux, des mouvements de terres et du traitement des eaux de ruissellement.



Le site se caractérise par une grande variété architecturale dans son environnement immédiat. On y trouve une maison individuelle de type pavillonnaire en bordure de l'avenue Jean Hemery, ainsi qu'un quartier résidentiel composé majoritairement de pavillons traditionnels. En partie haute du terrain, la clinique vétérinaire adopte une architecture contemporaine, avec des volumes simples et une toiture terrasse. À proximité, le foyer d'accueil médicalisé « Les Champs Blancs » présente quant à lui une architecture de type semi-pavillonnaire, mêlant des éléments traditionnels à une organisation plus institutionnelle. Cette diversité offre un cadre hétérogène, sans unité formelle forte, laissant place à une certaine liberté d'expression architecturale pour le futur hôpital.

5.3 La parcelle ZM 105 : Images du site / Profils altimétriques / Réseaux

La parcelle présente une forte déclivité. Les profils en long et en travers des parcelles ZM105 et ZM155 révèlent des différences de niveaux significatives. Cette topographie imposera au maître d'œuvre une réflexion précise sur le positionnement du bâtiment, afin d'optimiser les mouvements de terre et d'équilibrer au mieux les déblais et remblais. L'implantation devra ainsi s'adapter finement aux caractéristiques du terrain pour limiter les impacts techniques, environnementaux et économiques liés à la gestion des volumes de terrassement.



Distances et altimétries :

Niveau A (P01): + 81,81 NGF

Niveau B (P22) : + 89,37 NGF

Niveau C (P44)u C : + 85,27 NGF

Différence entre A et B = + 6,56 m

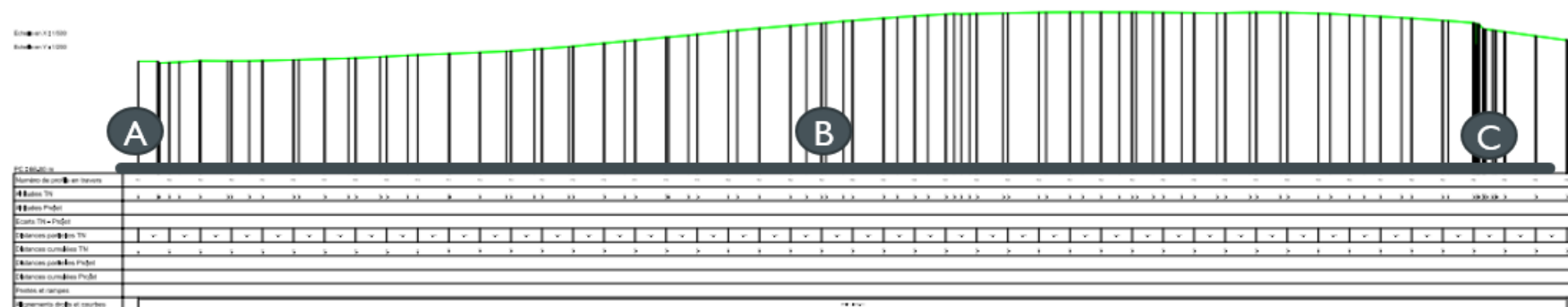
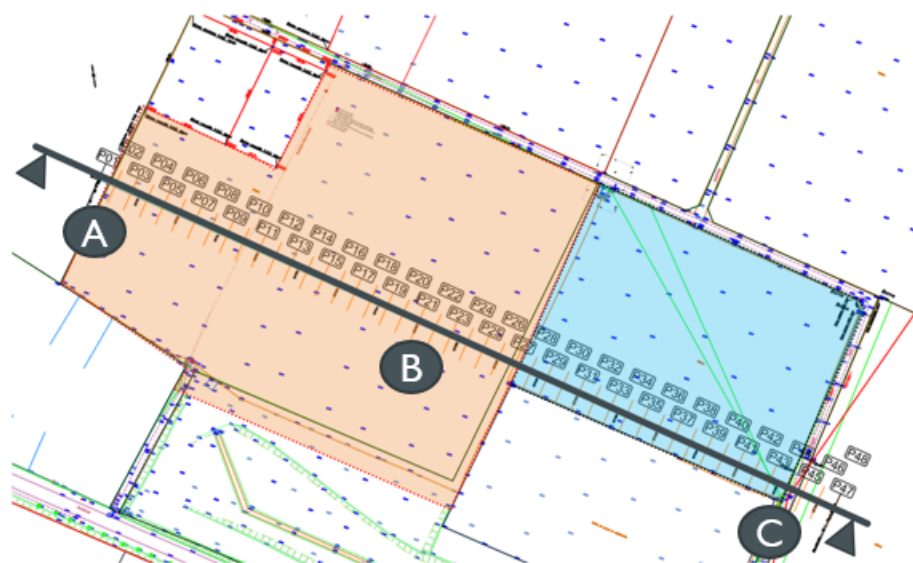
Différence entre B et C = - 4,10 m

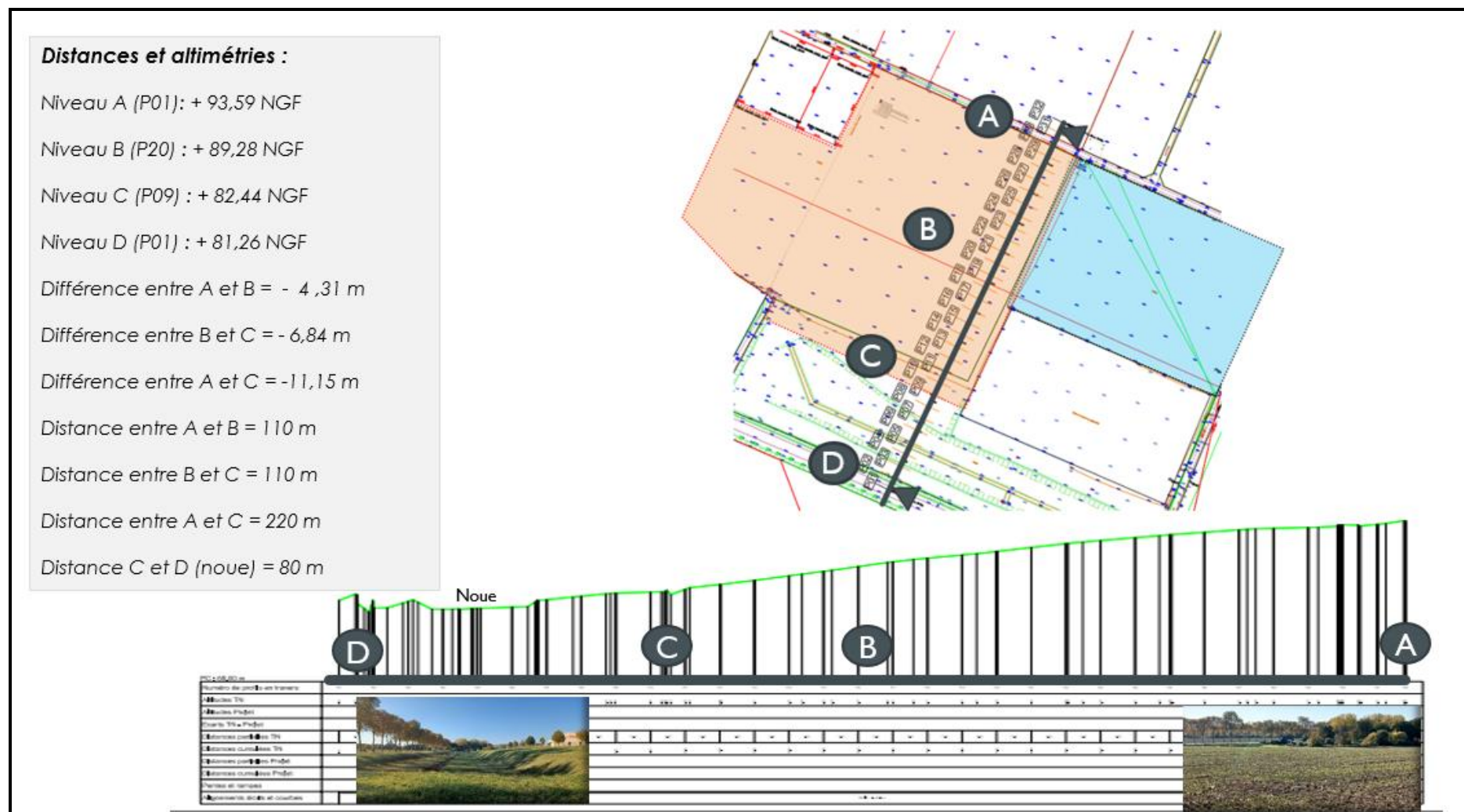
Différence entre A et C = + 2,46 m

Distance entre A et B = 210 m

Distance entre B et C = 220 m

Distance entre A et C = 430 m







Poste de transformation Haute Tension « CHAILLOT »

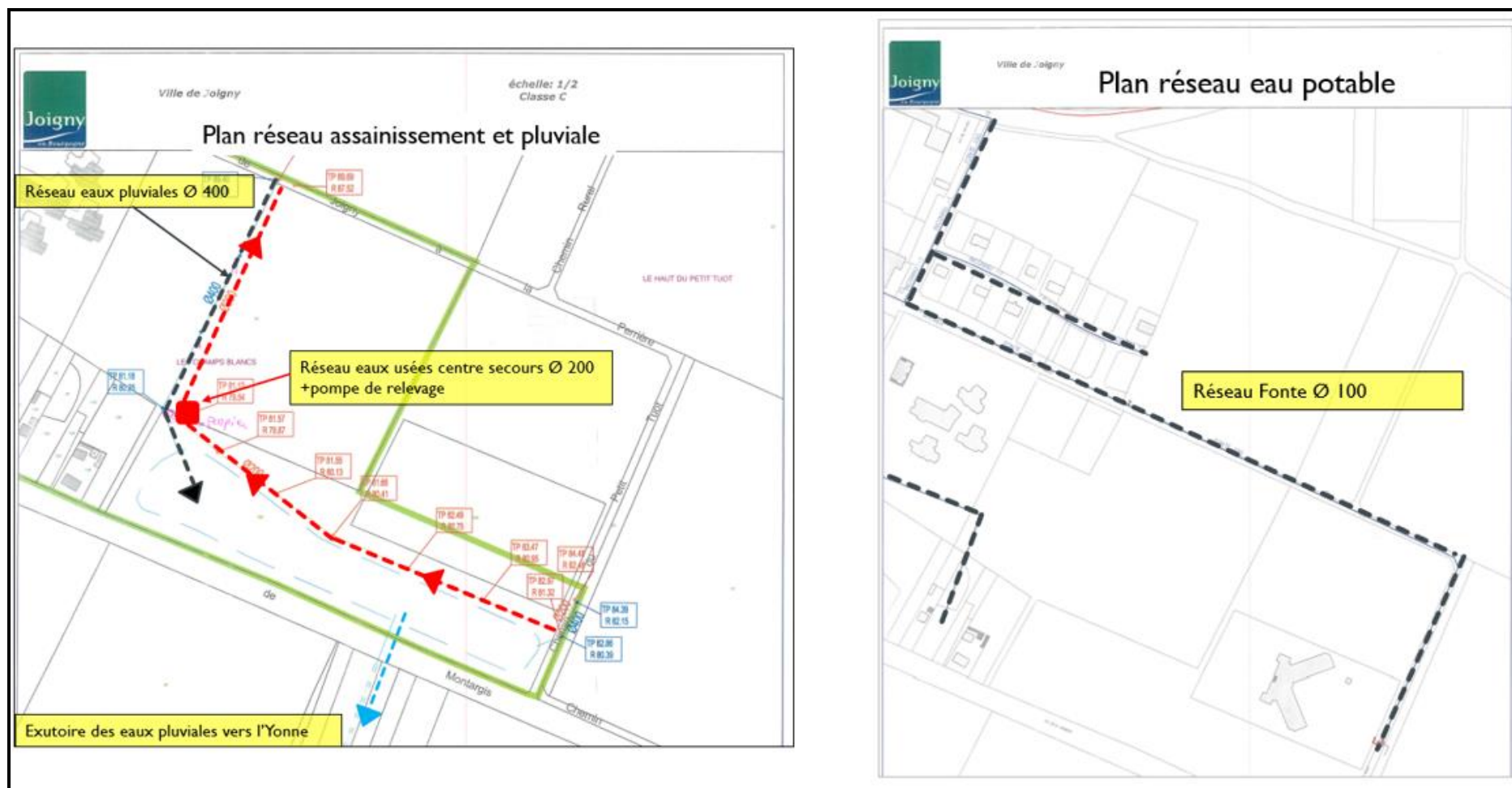


Pompe de relevage des eaux usées du centre de secours



Noüe et exutoire vers l'Yonne





5.4 Les Accès

La parcelle ZM105, accueillera le futur hôpital à proximité immédiate du centre de secours de Joigny, ce qui constitue un atout en termes de sécurité et de coordination des interventions d'urgence. L'accès principal au site pourra s'effectuer par le réseau viaire existant, notamment par l'avenue Jean Hemery venant du centre-ville de Joigny et d'Auxerre

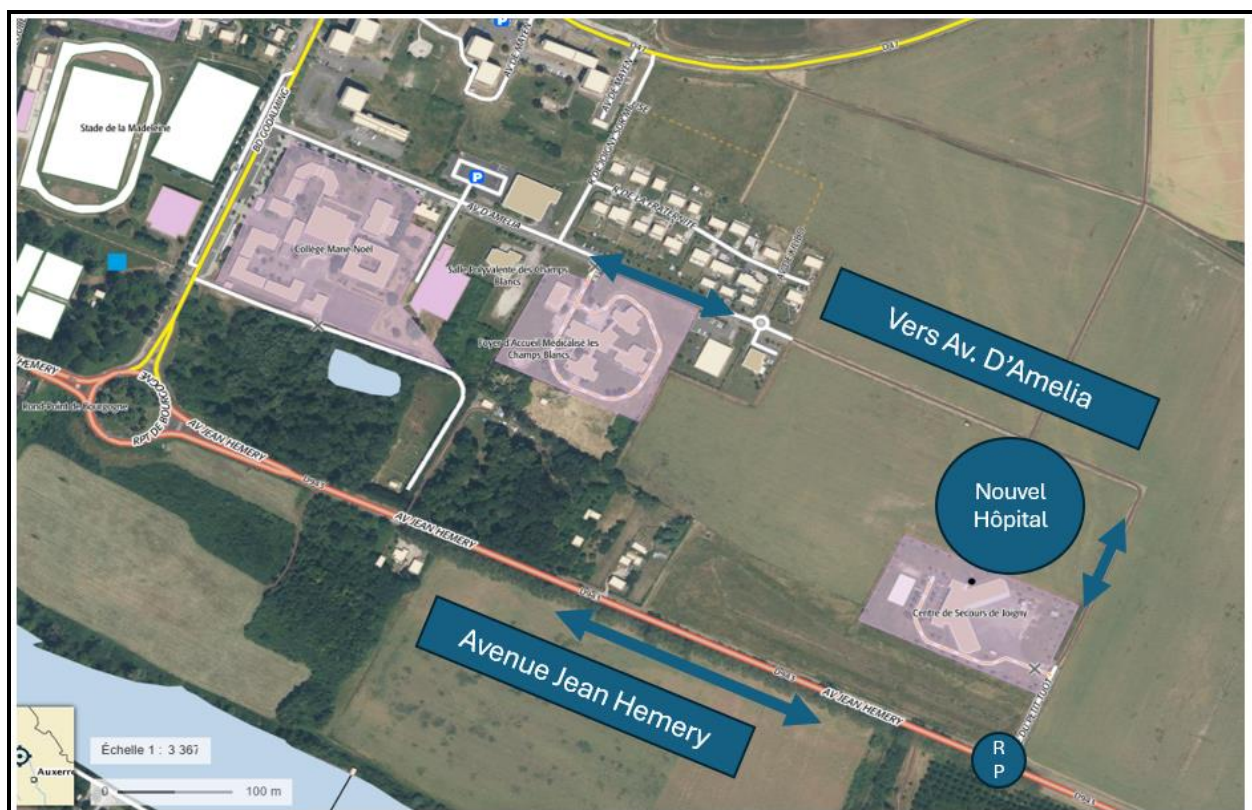
En partie haute, le site est également accessible depuis le secteur de la clinique vétérinaire et du foyer d'accueil médicalisé « Les Champs Blancs », offrant une connexion possible avec les équipements existants.

La topographie marquée du terrain impose toutefois une attention particulière à l'aménagement des voiries internes et des accès techniques.

En complément, la noue située sur la même parcelle (ZM105) joue un rôle hydraulique stratégique, en assurant la collecte et le transit des eaux pluviales vers l'Yonne, ce qui doit être pris en compte dans la conception des accès et du traitement paysager.

Enfin dans le cadre de l'amélioration des accès au futur hôpital situé sur la parcelle ZM105, il est envisagé la création d'un rond-point (RP) sur l'avenue Jean Hemery, à l'intersection des axes en direction de Joigny et d'Auxerre. Ce projet, évoqué à plusieurs reprises lors des séances de concertation avec les instances locales, vise à sécuriser et fluidifier les circulations aux abords du site.

Toutefois, il est important de préciser que la réalisation de ce rond-point ne fait pas partie des travaux inclus dans la présente opération d'aménagement.



5.5 Les besoins en stationnement du nouvel hôpital

5.5.1 Une accessibilité pensée pour tous les publics

L'une des premières missions du concepteur sera d'organiser l'accueil des visiteurs de manière claire et efficace. L'attente prioritaire des usagers est de pouvoir se garer rapidement à proximité des bâtiments. Une zone de stationnement visiteurs devra ainsi être aménagée à l'entrée du site, directement accessible, avec une signalétique lisible et un cheminement piéton sécurisé. Le concepteur devra prévoir une capacité minimale **de 75 de places**, extensible en fonction de la fréquentation anticipée, et y intégrer un nombre suffisant d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, idéalement situés à proximité du hall principal.

En complément, un espace de dépose-minute **de 5 de places** doit être conçu pour accueillir taxis, VSL et accompagnants. Cette aire, distincte des voies d'urgence, devra être fluide, protégée et suffisamment visible pour que l'accès au site hospitalier reste simple, même pour un public peu familier.

5.5.2 Une organisation dédiée aux professionnels de santé

Le stationnement du personnel hospitalier représente un enjeu central dans la gestion quotidienne du site. Le concepteur devra anticiper la répartition des flux liés aux différents régimes horaires — postes de jour, de nuit, gardes, astreintes — en définissant une zone de stationnement spécifique pour les agents d'une capacité **de 100 places**. Ce parking, situé à l'écart du flux principal des visiteurs, sera implanté à proximité des accès réservés au personnel et aux zones techniques.

L'accès y sera contrôlé par badge afin de garantir la sécurité et la disponibilité des places. Le concepteur intégrera également des éléments de mobilité durable tels que des bornes de recharge pour véhicules électriques, des abris pour deux-roues, des espaces vélos sécurisés, et si possible, une liaison piétonne facilitant l'accès aux bâtiments.

5.5.3 Fluidité et sécurité pour les secours

La prise en charge des urgences impose des exigences précises auxquelles le concepteur devra répondre sans compromis. Les ambulances, le SMUR et les véhicules des sapeurs-pompiers nécessitent un accès distinct, rapide, et exempt d'interférences avec les flux logistiques ou visiteurs. Le concepteur veillera à aménager des voies larges et directes vers l'entrée des urgences, en prévoyant des aires de stationnement protégées **au nombre de 10 places**, notamment pour le transfert des patients en brancard.

L'accès SMUR devra permettre des départs en intervention immédiats, sans croisement d'autres véhicules, tandis qu'un positionnement stratégique des aires pompiers — au droit des points sensibles du bâtiment — devra être prévu, conformément aux prescriptions du SDIS 89. Des zones de retournement et de manœuvre devront être intégrées au plan de circulation, en veillant à leur accessibilité permanente.

5.5.4 Une logistique à double entrée

La performance logistique du site est un autre champ d'intervention majeur pour le concepteur. L'hôpital accueillera quotidiennement des flux variés : approvisionnement en pharmacie, livraison de repas, linge propre, collecte des déchets, maintenance biomédicale, etc. À cela s'ajoutent les mouvements intersites avec le site de Gériatrie « Le Hameau » à Joigny.

Pour répondre à cette complexité, une plateforme logistique spécifique sera mise en place, desservie par une voirie séparée du circuit principal. Le concepteur devra y aménager des quais de livraison adaptés aux véhicules légers et semi-lourds, avec des aires de manœuvre fluides et sécurisées. Cette zone accueillera également les prestataires extérieurs **20 places**, dont l'accès devra être régulé par des créneaux horaires ou des outils de contrôle d'entrée, afin d'éviter toute interférence avec les périodes d'affluence.

5.5.5 Un accueil pour les intervenants techniques

Enfin, le fonctionnement quotidien de l'hôpital nécessite la venue régulière d'intervenants extérieurs — techniciens de maintenance, chauffagistes, électriciens, entreprises, etc. Le concepteur devra prévoir une zone de stationnement dédiée à ces professionnels, proche des locaux techniques, sans pour autant gêner les flux du personnel ou des patients.

Ce parking, d'environ **10 places**, pourra être accessible sur identification ou badge temporaire, garantissant un usage réservé tout en assurant la flexibilité nécessaire aux interventions urgentes. La proximité avec les zones techniques permettra une optimisation du temps d'intervention et une réduction des circulations inutiles sur le site.

5.6 Un Mobilité douce

Le concepteur devra intégrer une stratégie complète de mobilité douce et de connectivité multimodale, conforme aux prescriptions de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019 et aux objectifs de performance environnementale fixés par la réglementation environnementale RE2020.

En cohérence avec les engagements de sobriété carbone et de décarbonation des déplacements, le site du futur hôpital de Joigny devra être pensé pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

À ce titre, le projet intégrera dans sa réflexion générale :

Des liaisons piétonnes sécurisées et continues entre les points d'entrée du site, les parkings, les arrêts de bus (éventuels) et les accès aux bâtiments. Ces cheminements devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), éclairés, abrités et confortables (pentes inférieures à 5 %, mobilier de repos).

Une connexion cyclable directe entre l'hôpital et les accès au site, à étudier avec la collectivité pour assurer une continuité avec les itinéraires structurants de Joigny (existants ou à créer). Le concepteur devra prévoir un abri vélo couvert et sécurisé, avec stationnement pour les vélos personnels et les vélos à assistance électrique, incluant un nombre adapté de bornes de recharge.

L'identification et la mise en valeur des arrêts de transport en commun à proximité immédiate du site, avec la possibilité de création ou de repositionnement d'un arrêt de bus au droit de l'entrée principale du futur hôpital.

L'ensemble de ces éléments contribuera à respecter les exigences de la LOM, notamment l'obligation d'assurer l'accessibilité universelle, la réduction des émissions liées à la mobilité, et la promotion de l'intermodalité sur les sites publics. Ils seront également cohérents avec les indicateurs de la RE2020, en matière de performance carbone globale et de confort d'usage.

----- FIN DU DOCUMENT -----